ZfIR 2022, A 3

Vertraglich auf den Mieter umgelegte Grundsteuer ist gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen

Mit Urteil vom 2. 2. 2022 (III R 65/19) hat der BFH entschieden, dass Grundsteuer, die vom Vermieter geschuldet, aber vertraglich auf den gewerbetreibenden Mieter umgelegt wird, zur Miete gehört und deshalb gewerbesteuerrechtlich dem Gewinn z. T. hinzuzurechnen ist.

Für Zwecke der Gewerbesteuer wird der Gewinn aus Gewerbebetrieb durch Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Hinzuzurechnen ist u. a. nach § 8 № 1 Buchst. e GewStG ein Achtel der Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, soweit die Aufwendungen bei der Ermittlung des Gewinns abgesetzt worden sind.

Im Streitfall hatte die Klägerin, eine GmbH, von ihren Gesellschaftern ein Betriebsgebäude gemietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Klägerin als Mieterin die Grundsteuer tragen sollte. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass die auf die Klägerin vertraglich umgelegte Grundsteuer zu der von ihr zu zahlenden Miete gehöre und deshalb gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei. Das Finanzgericht sah das anders und gab der Klage statt.

Dem folgte der BFH nicht. Er hob deshalb das Urteil des FG Köln (v. 21. 2. 2019 – 10 K 2174/17) auf. Der vom Gesetz verwendete Begriff der Miet- und Pachtzinsen ist wirtschaftlich zu verstehen. Dazu gehören auch vom Mieter getragene Aufwendungen, die nach dem gesetzestypischen Lastenverteilungssystem eigentlich vom Vermieter zu tragen wären, aber vertraglich vom Mieter übernommen werden. Ein derartiger Fall lag hier vor. Schuldner der Grundsteuer ist der Eigentümer, d. h. der Vermieter. Zivilrechtlich kann die Grundsteuer jedoch auf den Mieter überwälzt werden. Sie fließt damit in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich z. T. hinzuzurechnen ist. Die Hinzurechnung kann somit nicht dadurch reduziert werden, dass der Mieter Aufwendungen übernimmt, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären und dieser im Gegenzug einen entsprechend geminderten Mietzins akzeptiert. (BFH, PM Nr. 017/22 v. 21. 4. 2022)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG